



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-XX.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LEOPARD EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVEN), são apelados J. (Omitido) e outra.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente) e CARLOS ALBERTO GARBI.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2014.

Coelho Mendes
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: XXXX

APEL. Nº: XXXXXX-XX.2012.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

ORIGEM: 22º OFÍCIO CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL

JUIZ(A) DE 1ª INST.: LAURA DE MATTOS ALMEIDA

APTE.: LEOPARD EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVEN)

APDA.: J. (Omitido) e outra

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. PRETENDIDA INDENIZAÇÕES PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DEMONSTRADA A CULPA DA VENDEDORA PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, O QUE IMPÕE O PAGAMENTO PELOS DANOS OCACIONADOS. DANO MORAL. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSOU O MERO ABORRECIMENTO. VALOR FIXADO EM MONTANTE ADEQUADO. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada pelos promissários-compradores de unidade autônoma de incorporação imobiliária, em razão do descumprimento de obrigação assumida pela ré que não entregou o bem negociado na data aprezada em contrato de compromisso de compra e venda.

A sentença de fls. 456/462, julgou parcialmente procedente o pedido inicial, reconhecendo o ilícito atraso na entrega do imóvel, condenando a ré no pagamento de despesas feitas pelos autores com a locação de moradia a vigor desde da data em que expirado o prazo complementar de 180 dias previsto em contrato e até a data da efetiva entrega do imóvel, ocorrida em janeiro de 2013, bem como na reparação pelos danos morais ocasionados, no montante de R\$ 15.550,00 (quinze mil, quinhentos e cinquenta reais), corrigidos e com juros da mora desde o julgamento.

Apresentados embargos de declaração (fls. 530/533 e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

534/535), apenas aqueles trazidos pela ré foram examinados e rejeitados (fls. 536).

Apela a ré buscando modificar o resultado do julgamento.

Afirma que deve ser prestigiado o período de tolerância para o atraso da obra que foi expressamente previsto no contrato.

Neste tópico, sustenta ainda que houve justa causa para a não entrega do bem, considerando a falta de mão de obra especializada, fato fortuito que impediu a entrega sem qualquer culpa da ré.

Questiona o equívoco das datas consideradas para a reparação material, sendo certo que não há qualquer comprovação de que os autores tenham efetuado gastos de aluguel antes do mês de setembro do ano de 2011, data esta em que são devidos os aluguéis e até o mês de junho de 2012, oportunidade em que concedido o Habite-se pela prefeitura, fora deste período a indenização concedida representa um verdadeiro enriquecimento ilícito que não pode ser tolerado.

Por fim, insurge-se contra a fixação de condenação por danos morais, sustentando que não há dano extrapatrimonial, sendo a relação jurídica existente entre as partes, essencialmente contratual. Se mantida a condenação no aspecto, visa ainda a redução do montante arbitrado por excessivo.

Recolhido o valor do preparo e do porte de remessa e de retorno, o recurso foi admitido, sendo apresentadas contrarrazões, onde sustentada a manutenção do decidido, sem arguição de matéria preliminar.

É o relatório.

A ação foi ajuizada, em setembro de 2010, sob alegação de que as partes firmaram uma promessa de venda e compra de imóvel, em junho do ano de 2009, com previsão de entrega do bem negociado para janeiro de 2011, com a possibilidade de prorrogação por 180 dias deste prazo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contudo, o imóvel, ainda, não havia sido entregue, e os autores, ora apelados foram obrigados a firmar um contrato locatício para resolverem o problema de moradia gerado pela inadimplência da vendedora.

O atraso injustificado é evidente, sendo incontroverso que o imóvel não foi entregue na data aprazada e tampouco no período excedente previsto em contrato.

Assim, **ficou regularmente caracterizada a mora da ré.**

De fato, o compromisso de compra e venda firmado (fls. 23), previa na cláusula XXII o prazo de entrega da unidade compromissada, com a possibilidade de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias de atraso. No mesmo tópico estava prevista uma eventual prorrogação desse prazo de atraso, “por motivos de força maior ou caso fortuito”, sendo fácil constatar que no caso foi ultrapassado em muito o prazo final para a entrega do imóvel.

Na contestação, a ré admite o atraso e para explicá-lo sustentaram a ocorrência de justa causa, afirmando dificuldade para a contratação de mão de obra.

Todavia, mencionada justificativa não caracteriza situação de caso fortuito ou a força maior, sendo certo que o negócio é de risco e competia à ré considerar todos os percalços possíveis antes de marcar data para a entrega do bem e assumir a obrigação neste sentido. É certo que o atraso foi bastante significativo, após o prazo de tolerância previsto em contrato, passaram-se aproximadamente 18 meses.

Caracterizado o descumprimento, pela ré, da obrigação contratualmente assumida, detinham os autores o direito de pleitear as perdas e danos como fizeram em sua peça exordial, o que não implica somente naquilo que despenderam, mas também naquilo que deixaram de ganhar se tivesse o regular acesso ao imóvel (art. 402 do CC).

Neste passo, a fixação de um valor locatício para valer por todo o período de inadimplemento da ré, não implicou em enriquecimento ilícito conforme alegado, posto que apenas foi determinada a reparação das perdas econômicas enfrentadas pelos autores, que, se não teve gastos com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aluguel para moradia própria em alguns meses referidos, sem dúvida, deixaram de auferir lucros com eventual aluguel para terceiros.

No mais, revendo posicionamento adotado anteriormente, considero que a situação experimentada pelos apelados ultrapassou o mero dissabor, considerado o acesso frustrado à casa própria, em decorrência do significativo atraso na entrega da obra, ocasionando séria preocupação pelo adiamento de planos e exigindo a alteração do planejamento de vida dos adquirentes, sendo razoável a pretensão de ressarcimento também pelos danos morais.

Outrossim, não se verifica justificativa à redução do montante fixado para esta verba, que atente aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Aliás, valor inferior, inclusive, reduziria sua eficácia como medida tomada com a finalidade de desestimular tais práticas pela apelante.

Em situação semelhante:

“(...) O inadimplemento do contrato, associado ao total descaso da ré em proceder à devolução das quantias desembolsadas pelos autores causaram o prejuízo moral alegado na petição inicial. Esta conduta, com segurança, afetou a dignidade dos autores, que não puderam usufruir do bem adquirido e se viram, até então, privados das quantias desembolsadas. Assim, embora a questão trate de inadimplemento contratual risco inerente a qualquer negócio jurídico, justifica-se o pedido de reparação por danos morais. Indenização que deve ser fixada com moderação. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido apenas para reduzir o valor da indenização por danos morais ao valor de R\$ 10.000.00.” (Apelação nº 0069053-66.2009.8.26.0224, 10ª Câmara de Direito privado do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 18/06/13).

Assim, mantenho a sentença nos seus jurídicos termos.

Vale ainda considerar para nortear o regular cumprimento da sentença, o disposto no artigo 293 do Código de Processo Civil, bem como a Súmula 254 do Supremo Tribunal Federal, posto que o valor da indenização estabelecido a título de danos materiais, deve ser regularmente corrigido desde cada desembolso de aluguel e com incidência dos juros da mora desde



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a citação.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

De todo exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

COELHO MENDES
Relator